

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第105號

上訴人 拓築土地開發有限公司

法定代理人 林永鴻

訴訟代理人 簡益裕

洪嘉蔚律師

上一人

複代理人 雅蓓恩·伊勇律師（言詞辯論終結後解除委任）

被上訴人 洪新棟

訴訟代理人 黃鈺哲律師

楊孟凡律師

被上訴人 陳麗君

訴訟代理人 鐘登科律師

複代理人 吳馥好律師

被上訴人 禾豐不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政義

訴訟代理人 康春田律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國109年12月30日臺灣南投地方法院108年度訴字第465號第一審判決提起上訴，並就被上訴人禾豐不動產經紀有限公司部分為訴之變更，本院於110年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、變更之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審及變更之訴訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。又在第二審為訴之變

更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判決先例參照）。本件上訴人對被上訴人禾豐不動產經紀有限公司（下稱禾豐公司）之請求權基礎部分，於原審原依民法第184條第1項前段故意不法侵權行為，經原審為上訴人敗訴之判決後，上訴人於本院審理時將其變更為民法第567條、第184條第2項及不動產經紀業管理條例第23條等規定為請求（見本院卷第396頁），經核其變更請求之基礎事實均係本於其與被上訴人洪新棟間土地買賣契約所衍生之爭執，與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，自應予准許，本院就禾豐公司部分，亦僅須就變更後之訴訟標的為裁判，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：上訴人於民國108年6月8日經禾豐公司之仲介，向洪新棟購買其所有坐落南投縣○○鎮○○段○○○○段○○○○○○00地號土地（下稱系爭土地，嗣於108年8月00日分割增加00-0地號土地），價金為新臺幣（下同）632萬元，並簽立土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），及將該買賣相關事宜委任地政士即被上訴人陳麗君辦理，嗣於同年7月17日辦理系爭土地鑑界事宜時，上訴人始發現系爭土地有部分供作道路使用，其範圍即如原判決附圖（下稱附圖）所示編號A、B部分、面積51平方公尺之土地（下稱系爭道路），減少系爭土地實際可供使用之面積，雙方雖於同年8月15日完成系爭土地移轉登記及點交，惟就系爭土地使用面積減少之瑕疵應如何減少價金仍進行協商中；又於同年11月20日上訴人始獲悉訴外人洪○熙即00地號土地所有人，曾於108年5月6日對洪新棟就系爭土地提起確認通行權存在訴訟（下稱另案通行權訴訟），然洪新棟於簽訂系爭買賣契約時及簽約後均未告知上訴人，而該訴訟於同年12月30日判決確認洪○熙就系爭土地中之11平方公尺範圍（下稱訟爭通行權

範圍)有通行權存在，致系爭土地實際可供使用之面積減少。洪新棟交付之土地既不能全部供上訴人完全使用，自有物之瑕疵情形，依民法第359條規定，上訴人得請求減少價金385萬9353元。再者，陳麗君於點交系爭土地當日即108年8月15日在場，且知悉買賣雙方就系爭土地減少價金尚有爭執，上訴人當下亦告知陳麗君，待買賣雙方爭議協調完成後，再簽點交單。詎陳麗君利用辦理系爭土地分割文件蓋章用印時，未經上訴人同意自行在點交單上蓋章，並交付禾豐公司，禾豐公司旋即通知履約保證公司將買賣價金撥付予洪新棟，致生損害於上訴人，陳麗君之行為顯已違反其應忠實執行委任業務之規定，對上訴人所受損害，應負損害賠償責任。又禾豐公司於買賣雙方簽訂系爭買賣契約前，業已知悉系爭土地有系爭道路及另案通行權訴訟存在，竟未盡調查及據實報告而仲介上訴人買受，顯然違背其與上訴人間之居間契約並構成侵權行為，對上訴人所受損害，亦應負損害賠償責任等情，爰依民法第354條第1項、第359條、第544條、地政士法第26條、民法第567條、第184條第2項及不動產經紀業管理條例第23條之規定，求為命：(一)被上訴人應各給付385萬9353元及法定遲延利息。如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範圍內免為給付之義務。(二)願供擔保，請准宣告假執行(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，嗣於本院審理時就禾豐公司部分請求權基礎為訴之變更)。並上訴及變更之訴聲明為：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項對洪新棟、陳麗君之訴部分廢棄。(二)被上訴人應各給付上訴人385萬9353元，及自109年2月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範圍內免為給付之義務。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人部分：

(一)洪新棟則以：上訴人於購買系爭土地之前，即已至現場查看系爭土地現況，並知悉系爭道路存在，買賣雙方既於108年8

01 月15日完成系爭土地移轉登記及點交，洪新棟自不負物之瑕
02 疵擔保責任，縱認上訴人於簽訂系爭買賣契約時未能知悉系
03 爭道路存在，上訴人即有重大過失，因洪新棟並未保證無系
04 爭道路存在，亦不負擔保之責。又系爭土地於完成移轉登記
05 及點交時，洪○熙尚未取得通行系爭土地之權利，系爭土地
06 斯時並無瑕疵，事後雖經另案通行權訴訟判決確認洪○熙就
07 系爭土地有通行權存在，然係因上訴人未積極應訴所致，上
08 訴人以此向洪新棟請求減少價金，有權利濫用之情形等語，
09 資為抗辯。並答辯聲明：1. 上訴駁回。2. 如受不利判決，願
10 供擔保請准宣告免為假執行。

11 (二)陳麗君則以：上訴人於購買系爭土地之前，即已多次查看系
12 爭土地現況，在與洪新棟簽立系爭買賣契約後，又先於同年
13 7月17日辦理系爭土地鑑界事宜，再於同年8月15日完成系爭
14 土地移轉登記及點交，翌日即同年月16日復委由陳麗君辦理
15 系爭土地之分割，足見上訴人早已知悉系爭道路存在，且上
16 訴人為土地開發公司，確認土地現況為其所具備之專業能
17 力，其縱非明知，亦難謂無重大過失，故洪新棟不負物之瑕
18 疵擔保責任，上訴人即無請求減少價金權利，亦無損害可
19 言，陳麗君自不負損害賠償責任。又系爭土地點交前上訴人
20 即通知陳麗君為其蓋印於點交確認單上，而陳麗君將上訴人
21 及自己印章均蓋於點交確認單後，便交付禾豐公司保管，並
22 由禾豐公司進行後續作業，則點交確認單既係經上訴人同意
23 始蓋章，且非陳麗君交予履約保證公司，陳麗君亦無權通知
24 或指示履約保證公司撥款，陳麗君並無不正當行為或違反業
25 務上應盡之義務，上訴人請求陳麗君負損害賠償責任，於法
26 無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：1. 上訴駁回。2. 如受不
27 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 (三)禾豐公司則以：系爭買賣契約簽立之前，禾豐公司職員即曾
29 偕同上訴人多次查看系爭土地現況，且於系爭買賣契約書第
30 1條第4項、第7條第5項亦明載買方業已至買賣標的物現場檢
31 視，且依現狀交付，上訴人自難諉稱不知悉系爭土地有系爭

道路存在，上訴人對洪新棟即無請求減少價金權利，亦無損害可言；而禾豐公司並不知悉另案通行權訴訟存在，禾豐公司仲介系爭土地時，業已要求洪新棟應就各條項欄位據實勾選，並經買賣雙方於土地標的現況說明書上簽名，則禾豐公司業已盡其調查義務，難認有可歸責之過失責任，上訴人請求禾豐公司負損害賠償責任，於法無據等語，資為抗辯。並對上訴人變更之訴答辯聲明：1. 變更之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，經整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院110年10月4日準備程序中，協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第411-414頁之筆錄），其內容如下：

（一）不爭執事項：

1. 上訴人公司代表人林永鴻，與訴外人立○科技有限公司（下稱立○公司）代表人楊○平，二人結婚日期為86年11月15日，87年4月17日登記，目前仍為夫妻關係。
2. 立○公司於108年4月7日向訴外人洪○吉、洪○泰、洪○鼎、黃○霖、洪○貞、洪○祺購買00、00-0、00-0、00-0、00-0地號土地（下稱00地號等5筆土地），並於同年6月26日辦訖所有權移轉登記於立○公司名下，有土地登記謄本可證（見原審卷一第119-028頁）。
3. 上訴人於108年6月8日與洪新棟簽立系爭買賣契約，購買系爭土地，價金為632萬元，並於同年8月15日完成系爭土地移轉登記及點交。其間曾於同年7月17日辦理系爭土地鑑界事宜。
4. 系爭買賣契約第1條第4項記載：「買方於簽訂本約前確已至買賣標的所在地詳細檢視，並於簽約時充分瞭解買賣標的現在之產權，使用狀況並同意接受」、第7條第5項記載：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準。」系爭買賣契約後附有土地標的現況說明書。
5. 立○公司先於108年8月6日與訴外人康○遠簽立土地買賣契

約書（見原審卷二第191-096頁），約定立○公司將00地號等5筆土地出售予康○遠，並於該買賣契約備註欄約定「賣方應將新○段00地號依附圖所示位置分割完成後一併移轉予買方，本案標的物之道路通行權由賣方負責處理。」等語，兩造對該土地買賣契約書為真正，均不爭執。

6. 系爭土地經上訴人於108年8月16日向南投縣草屯地政事務所（下稱草屯地政）申請分割，並於同年月00日經分割增加00-0地號土地，分割手續是由上訴人委任陳麗君辦理。

7. 上訴人於108年10月29日與康○遠、立○公司簽立協議書（見原審卷二第197頁），約定上訴人將分割後之00-0地號土地出售予康○遠，兩造對該協議書為真正，均不爭執。

8. 上開不爭執事項5. 買賣契約備註欄約定「賣方應將新○段00地號依附圖所示位置分割完成後一併移轉予買方」之土地，即不爭執之事項6.、7. 所示之00-0地號土地。上訴人已於108年10月16日以買賣為原因移轉該土地所有權予訴外人廖○慧。

9. 洪○熙即00地號土地之所有人，前於108年5月6日對系爭土地提起另案通行權訴訟，經臺灣南投地方法院南投簡易庭（下稱南投簡易庭）於108年12月30日以108年投簡字第343號判決確認洪○熙對系爭土地之訟爭通行權範圍有通行權存在。

10. 系爭土地經複丈結果面積確實為85平方公尺，且如附圖所示斜線部分即面積51平方公尺供作系爭道路使用，鋪設瀝青柏油。

11. 陳麗君為地政士，受被上訴人委任處理系爭土地買賣事宜；禾豐公司則為系爭土地買賣交易之仲介。

12. 上訴人至遲於108年11月20日即已知悉另案通行權訴訟。

13. 對南投縣政府108年10月1日府建管字第10800018681號公告（下稱縣府108年10月1日公告）內容（見原審卷二第275-078頁），兩造均不爭執。

（二）爭點：

01 1. 上訴人依民法第354條第1項、第359條規定，請求洪新棟減
02 少價金有無理由？

03 2. 上訴人依民法第544條、地政士法第26條規定，請求陳麗君
04 負損害賠償責任，有無理由？

05 3. 上訴人依民法第567條、第184條第2項及不動產經紀業管理
06 條例第23條規定，請求禾豐公司負損害賠償責任，有無理
07 由？

08 四、本院之判斷：

09 (一)上訴人依民法第354條第1項、第359條規定，請求洪新棟減
10 少價金有無理由？

11 1. 上訴人於108年6月8日與洪新棟簽立系爭買賣契約時，已知
12 悉系爭土地上有系爭道路存在：

13 (1)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危
14 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
15 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
16 無關重要者，不得視為瑕疵。又買受人於契約成立時，知其
17 物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。民法
18 第354條第1項、第355條第1項定有明文。蓋買受人於締結買
19 賣契約時，若已明知標的物之價值或效用有滅失或減少之瑕
20 疵，則是拋棄本於瑕疵而請求擔保之權利，不必使出賣人負
21 其責任（民法第355條立法理由參照）。所謂物之瑕疵係指
22 存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決
23 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物
24 有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上
25 字第1173號判決參照）。查系爭土地中之51平方公尺土地上
26 鋪設瀝青柏油道路，供作系爭道路使用，現狀觀之係供公眾
27 通行並無阻擋情形，業經原審會同草屯地政、兩造履勘現場
28 並查明屬實，製有勘驗筆錄、照片、附圖可參（見原審卷二
29 第275-078頁），復為兩造所不爭執，則上訴人買受後該部
30 分土地無從供一己使用收益，致其實際使用面積減少，對系
31 爭土地之價值及效用均因而受影響，固無疑義。惟倘上訴人

於系爭買賣契約成立時，知悉上情，揆諸上開說明，洪新棟自不負擔保之責至明。

(2)查系爭土地毗鄰00地號等5筆土地之東側，且系爭土地、00地號等5筆土地北側及東側之現有巷道即南投縣草屯鎮石川路（下稱石川路），除有行經00地號等5筆土地之一部分外，亦確實有行經系爭土地之一部分（按即系爭道路），且早於86年1月起即有該石川路存在，供公眾通行已逾20年以上，此有縣府108年10月1日公告及測量成果圖、地籍圖可稽（見原審卷二第275-078頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項13.），則系爭道路於系爭買賣契約成立前，早已成為石川路一部分，並存在多年，即堪認定。

(3)再者，證人陳○倩即禾豐公司之營業員於原審證稱：因林永鴻有在購買土地，伊於108年4月6日帶同林永鴻、楊○平前往00地號等5筆土地現場，立○公司即於同年5月6日購買00地號等5筆土地，待該5筆土地鑑界完之後，林永鴻為能彰顯00地號等5筆土地之價值，囑咐伊去開發相鄰的系爭土地，經伊聯繫後，於同年6月8日上訴人與洪新棟簽立系爭買賣契約，雙方締約時伊有在現場，因之前同年4月6日伊帶同林永鴻至系爭土地查看時，系爭土地上方有鐵架，故林永鴻於系爭買賣契約特約條款加註賣方於點交前清除地上物等語（見原審卷三第16-03頁）。則由證人陳○倩所述其親身仲介00地號等5筆土地、系爭土地之經過，核與兩造不爭執事項2.、3.相符，其所為證言即屬可採；另參以林永鴻、楊○平為夫妻關係多年，分別為上訴人、立○公司之代表人（見不爭執事項1.），且上訴人為一土地開發公司，專營不動產買賣、租賃等業務，亦有經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務資料可證（見原審卷一第53頁），堪認上訴人於購買系爭土地前，已到現場查看，對於系爭土地與00地號等5筆土地相關位置均已清楚，且既是由立○公司先購買00地號等5筆土地後，上訴人始再決定購買毗鄰之系爭土地，並要求賣方於點交前清除地上物即鐵架，則其對於系爭土地使用狀況

01 顯已明瞭，其對於系爭土地上有系爭道路存在，即不得諉為
02 不知，況且由系爭買賣契約第1條第4項明載：「買方於簽訂
03 本約前確已至買賣標的所在地詳細檢視，並於簽約時充分瞭
04 解買賣標的現在之產權，使用狀況並同意接受」、第7條第5
05 項記載：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定
06 為準。」等語（見不爭執事項4.），上訴人既於簽約前已至
07 系爭土地現場檢視，並同意按簽約時之系爭土地現狀點交，
08 其豈有不知系爭土地上有系爭道路存在之理，故上訴人主張
09 於108年7月17日辦理系爭土地鑑界事宜時，始發現系爭土地
10 有系爭道路存在乙節，實與常理有違。

11 (4)又查，由兩造不爭執事項5.、6.、8.，足見立○公司於購買
12 00地號等5筆土地未滿2個月之108年8月6日即將之出售予康
13 ○遠，並在該買賣契約約定一併移轉非立○公司所有土地
14 （即分割後新增之00-0地號）及負責處理00地號等5筆土地
15 道路通行問題，且上訴人108年8月15日取得系爭土地後，旋
16 即於隔日依上開契約辦理分割，更於甫屆滿2個月之108年10
17 月16日與立○公司分別將00-0地號土地、00地號等5筆土地
18 以買賣為原因同時移轉予廖○慧，廖○慧復將該等6筆土地
19 合併為00地號土地1筆，此亦有草屯地政檢送土地登記申請
20 書及附件、地籍異動索引、土地登記謄本可稽（見本院卷第
21 433-491頁、第495-527頁），則由上訴人與立○公司於短時
22 間內即為上開土地之買入、賣出，及立○公司於其與康○遠
23 之買賣契約中，竟可預先承諾一併移轉非其所有，而且是上
24 訴人將來始能取得之土地，並答應負責處理道路通行問題，
25 而事後亦均依約履行等情形觀之，顯見上訴人與立○公司確
26 如前開證人陳○倩所證述，於購買00地號等5筆土地後，為
27 能彰顯00地號等5筆土地之價值，故開發該等土地東側相鄰
28 的系爭土地乙節屬實，又根據前開縣府108年10月1日公告、
29 測量成果圖、地籍圖及土地建物查詢資料（見原審卷二第27
30 5-079頁）顯示，00地號等5筆土地東側與19地號土地（使用
31 地類別為交通用地）間，存有系爭土地之阻隔而無法直接相

鄰，故為解決00地號等5筆土地東側通行問題，立○公司因
上訴人已簽訂系爭買賣契約，始允諾負責處理00地號等5筆
土地道路通行問題，基此，上訴人為使立○公司能依約履
行，對於系爭土地使用現況自有詳加檢視瞭解之必要，其對
於系爭土地上早已存在多年之系爭道路，縱令以目測方式，
仍可一望即知，則上訴人反此主張其於系爭買賣契約成立
時，尚不知系爭土地上有系爭道路存在云云，即違反經驗法
則而不足採。至於上訴人、立○公司在00-0地號土地、00地
號等5筆土地移轉登記予廖○慧之後，始再於108年10月29日
與康○遠簽立協議書（見原審卷二第197頁），兩造對於其
形式真正固不爭執，然由其簽立之時間，顯然在00-0地號土
地移轉登記予廖○慧之後，該協議書顯屬上訴人事後恣意之
舉措，故對於本院前開之認定，尚不生影響，且不拘束該協
議書以外之第三人，併予敘明。

(5)上訴人與洪新棟簽立系爭買賣契約時，既已知悉系爭土地上有系爭道路存在，依首揭說明，洪新棟不負物之瑕疵擔保責任，即堪認定。

2. 另案通行權訴訟確認訟爭通行權範圍有通行權存在，並非洪新棟應負物之瑕疵擔保責任範疇：

按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決參照）。次按法律因土地相鄰關係對於土地所有人所加之限制（例如鄰地所有人之袋地通行權），不在出賣人依民法第349條規定應擔保之範圍（最高法院90年度台上字第2093號判決參照），又有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，此為民法第787條第2項所明定，是確認通行權訴訟仍須待法院判決始能確定通行之範圍。本件上訴人雖復以洪○熙前於108年5月6日對系爭土地提起另案通行權訴訟，並經南投簡易庭於108年12月30日判

01 決確認洪○熙對系爭土地之訟爭通行權範圍有通行權存在，
02 自屬物之瑕疵云云，然洪新棟固不否認另案通行權訴訟確認
03 訟爭通行權範圍有通行權存在（見不爭執事項9.），惟否認
04 其構成物之瑕疵，且上訴人與洪新棟簽立系爭買賣契約後，
05 已於108年8月15日完成系爭土地移轉登記及點交（見不爭執
06 事項3.），事後始經南投簡易庭於108年12月30日以判決確
07 認洪○熙對系爭土地之訟爭通行權範圍有通行權存在，此一
08 情事顯係於危險移轉後始行發生，依前開說明，自非出賣人
09 洪新棟應負瑕疵擔保責任之範疇，上訴人亦不得以此主張物
10 之瑕疵，應可認定。至於系爭買賣契約後附之土地標的現況
11 說明書（見原審卷一第31頁）中，第14項次「與對外通行之
12 道路是否有發生通行權糾紛？（若勾是，請說明是否必須支
13 付通行費）」，因屬系爭土地對外有須通行他人土地情形，
14 而系爭土地上之系爭道路已成為石川路一部分，顯非袋地，
15 自無通行他人土地之必要，是此項次勾選「否」，核與事實
16 相符，亦無上訴人主張洪新棟有刻意隱瞞之情形，併予敘
17 明。

- 18 3. 本件上訴人於簽立系爭買賣契約時，已知悉系爭土地上有系
19 爭道路存在，洪新棟不負物之瑕疵擔保責任，且另案通行權
20 訴訟確認訟爭通行權範圍有通行權存在，亦非洪新棟應負物
21 之瑕疵擔保責任範疇，既經本院認定如上，則上訴人依民法
22 第354條第1項、第359條規定，請求洪新棟減少價金，於法
23 無據。

24 (二)上訴人依民法第544條、地政士法第26條規定，請求陳麗君
25 負損害賠償責任，及依民法第567條、第184條第2項及不動
26 產經紀業管理條例第23條規定，請求禾豐公司負損害賠償責
27 任，有無理由？

28 按損害賠償之債（含侵權行為賠償損害之請求權），以實際
29 上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題（最
30 高法院86年度台上字第493號、98年度台上字第1516號判決
31 參照），本件上訴人於與洪新棟簽立系爭買賣契約時，已知

01 悉系爭土地上有系爭道路存在，洪新棟不負物之瑕疵擔保責
02 任，且另案通行權訴訟確認訟爭通行權範圍有通行權存在，
03 亦非洪新棟應負物之瑕疵擔保責任範疇，故上訴人向洪新棟
04 購買系爭土地，不得請求洪新棟減少價金，均如前述，則上
05 訴人經禾豐公司仲介購買系爭土地，並委由陳麗君辦理該買
06 賣相關事宜，即堪認其無受有損害，依前開說明，上訴人對
07 禾豐公司、陳麗君即無賠償之請求可言；況上訴人始終亦未
08 能舉證證明陳麗君有何違反其善良管理人注意義務或違反忠
09 實執行業務之情事，及禾豐公司有未盡其調查報告義務，導
10 致上訴人未能知悉瑕疵存在之情事，是上訴人依民法第544
11 條、地政士法第26條規定，請求陳麗君負損害賠償責任，及
12 依民法第567條、第184條第2項及不動產經紀業管理條例第2
13 3條規定，請求禾豐公司負損害賠償責任，於法亦屬無據。

14 五、綜上所述，上訴人依民法第354條第1項、第359條、第544
15 條、地政士法第26條之規定，分別請求洪新棟、陳麗君各給
16 付上訴人385萬9353元，及自109年2月7日起至清償日止，按
17 年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。其假執行
18 之聲請亦失所依附，應併予駁回。從而原審就此部分為上訴
19 人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意
20 旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應予
21 駁回。又上訴人變更之訴依民法第567條、第184條第2項及
22 不動產經紀業管理條例第23條規定，請求禾豐公司給付上訴
23 人385萬9353元，及自109年2月7日起至清償日止，按年息百
24 分之5計算之利息，亦無所據，不應准許，應併其假執行之
25 聲請駁回之。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法據，經本院
27 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，
28 附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴及變更之訴均無理由，依民事訴訟法第
30 449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

民事第二庭 審判長法官 楊國精

法官 李立傑

法官 陳正禧

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳信和

中華民國 110 年 11 月 30 日